

I Satzung :

Gemeinde Inzlingen

Bebauungsplan

„In den Gattern II“

(teilweise Änderung des Bebauungsplans „In den Gattern“)

Satzung

Aufgrund § 10 in Verbindung mit § 34 (4) Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Inzlingen am 12.11.2002 den Bebauungsplan

„In den Gattern II“

(teilweise Änderung des Bebauungsplans „In den Gattern“)

als Satzung beschlossen.

§ 1

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 214), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert am 27. Juli 2001 (Bekanntmachung im BGBl. I, S. 1950) - BauGB
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) BauNVO
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I S. 58) - PlanzV
4. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 577 ber. S. 720), zuletzt geändert durch am 18. Dezember 1995 (GBl. 1996, S. 29) – GO BW

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil, M 1:500.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der **Bebauungsplan** besteht aus:

1. den Festsetzungen im zeichnerischen Teil, M 1:500,
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen.

Beigefügt sind:

3. ein Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lörrach- Inzlingen) M 1:5000, Stand 1978
4. eine Begründung, die sich auch auf die parallel ergangenen Örtlichen Bauvorschriften "In den Gattern II" bezieht.

§ 4 Aufhebung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten der Satzung "In den Gattern II" wird der überlagerte Bereich des Bebauungsplans "In den Gattern" (Nr. 402-09), nach letzter Änderung in Kraft getreten am 8. Mai 1998, außer Kraft gesetzt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Inzlingen, den

(Hildebrand)
Bürgermeister

II Textliche Festsetzungen

Gemeinde Inzlingen

Bebauungsplan

„In den Gattern II“

(teilweise Änderung des Bebauungsplans „In den Gattern“)

Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der baulichen Nutzung / zulässige Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften i.S.v. § 4 (2) BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

I.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** als Höchstwert, der **Baugrenzen** sowie durch **maximale Traufhöhen**.

Die durch Planeintrag festgesetzte maximale GRZ für Gebäude kann für Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Dabei kann aufgrund der festgesetzten maximalen Traufhöhen der Raum unter dem geneigten Dach ausgebaut werden.

2.2 **Höhenbeschränkung** (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die **maximale Traufhöhe** beträgt bergseits 4,5 m und talseits 6,8 m, jeweils gemessen von der mittleren berg- bzw. talseitigen Geländehöhe bis zum höchsten in Erscheinung tretenden Schnittpunkt Außenhaut/ Dachhaut.

Bei Pultdächern gilt die untere Dachkante als talseitige Traufhöhe im o.g. Sinn, der obere Schnittpunkt Dachhaut/Außenhaut gilt als bergseitige Traufhöhe.

Ausnahmsweise dürfen Satteldächer der Gebäude in der rückwärtigen, oberen Baureihe in Pultdächer umgewandelt werden. In diesen Fällen sowie bei dem im Plan festgesetzten Pultdach darf die bergseitige Traufhöhe um bis zu 1,1 m überschritten werden, wenn im Ausgleich die zulässige talseitige Traufhöhe um ein entsprechendes Maß unterschritten wird.

2.3 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

Die Oberkante Fußboden EG der Gebäude darf maximal 0,15 m über der Geländehöhe liegen, bezogen auf die Mitte der bergseitigen Gebäudekante.

Bergseitige Abgrabungen des Geländes zur Erschließung und Belichtung/Belüftung von Untergeschossen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Lichtschächte.

2.4 Beschränkung der Wohnungszahl (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen ist beschränkt auf:
2 WE/Einzelhaus

I.3 Bauweise / Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen

Im Plangebiet festgesetzt ist die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO, zulässig sind nur Einzelhäuser.

Die Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Planteil M 1:500, der First muß parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.

I.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Für Stellplätze und Garagen sind an der "Sonnhalde" entsprechende Flächen festgesetzt.

I.5 Nebenanlagen, Flächen für Geh- und Leitungsrechte

Zur Erschließung der oberhalb gelegenen Teile der Grundstücke Flurstück-Nr. 797 und 811 ist jeweils eine Treppen- oder annähernd parallel zur Hangneigung verlaufende Liftanlage bis zu maximal 2,5 m Breite zulässig.

Für diese Bereiche ist im Planteil jeweils eine Fläche für ein Gehrecht sowie für ein Leitungsrecht zugunsten der Oberlieger festgesetzt.

Darüber hinaus können Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO im gesamten Geltungsbereich der Satzung ausnahmsweise zugelassen werden.

I.6 Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO

6.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den im Planteil dafür vorgesehenen Flächen entlang der "Sonnhalde" zulässig. Sie können auch als Tiefgaragen angelegt werden.

6.2 Stellplätze sind nur zulässig innerhalb der für Garagen vorgesehenen Flächen und vor Garagen.

I.7 Grünordnung / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Pflanzgebot/Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

- Bei jedem der neuen Baufenster ist mindestens ein mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
(Hochstämme entsprechend der u.g. Pflanzempfehlung, Mindestgröße: 1 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm)
- Flachdach-Garagen sollen extensiv begrünt oder mit Humus überdacht und als Gartenfläche genutzt werden.

Pflanzempfehlungen :

- Linde
- Hainbuche
- Bergahorn
- Spitzahorn
- Roßkastanie

II. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

II.1 Zum **Bodenschutz** werden folgende Festsetzungen getroffen (Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998):

- Humoser Oberboden (Mutterboden), kultivierfähiger Unterboden und Kiesmaterial sind durch sorgfältiges Abschieben des Oberbodens und jeweils getrennten Ausbau von Unterboden und Kiesmaterial einzeln zu gewinnen. Die Zwischenlagerung der Bodenmaterialien hat getrennt zu erfolgen.
- Bei der Lagerung von Humus ist folgendes zu beachten:
 - * Lagerhöhe maximal 2,0 m
 - * Bei der Schüttung dürfen Transportfahrzeuge nicht auf den Mieten fahren.
 - * Überschreitet die Lagerdauer einen Monat, sind die Mieten zu begrünen (z.B. mit Gräsern oder Leguminosen).
- Die Auffüllungen sind weitmöglichst mit den im Gebiet anfallenden Aushubmaterialien durchzuführen.
Zur Auffüllung der Baugrundstücke darf nur unbelastetes Erdreich verwendet werden.
- Überschüssiger humoser Oberboden soll einer sinnvollen Verwendung auch außerhalb des Plangebietes zugeführt werden.

III Satzung - der Örtlichen Bauvorschriften :

Gemeinde Inzlingen

Örtliche Bauvorschriften

„In den Gattern II“

(teilweise Änderung des Bebauungsplans „In den Gattern“)

Satzung

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und §§ 1 ff der Baunutzungsverordnung (BauNVO), § 74 der Landesbauordnung (LBO BW) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO BW) hat der Gemeinderat der Gemeinde Inzlingen die Örtlichen Bauvorschriften

„In den Gattern II“

(teilweise Änderung des Bebauungsplans „In den Gattern“)

am 12.11.2002 als Satzung beschlossen.

§ 1

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 214), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert am 27. Juli 2001, (Bekanntmachung in BGBl. I, S. 1950) - BauGB
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Dezember 2000 (GBl. S. 760), in Kraft getreten am 1. Februar 2001 - LBO BW
3. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 577 ber. S. 720), zuletzt geändert am 18. Dezember 1995 (GBl. 1996, S. 29) – GO BW

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil (Blatt 2, M 1:500)

§ 3

Bestandteile der Satzung

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- 1 den Darstellungen im zeichnerischen Teil, M 1:500
- 2 den textlichen Vorschriften

Beigefügt ist:

3. eine Begründung, die sich auch auf den parallel erlassenen Bebauungsplan "In den Gattern II" bezieht.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den ergangenen örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 74 (7) LBO in Kraft.

Inzlingen, den

(Hildebrand)
Bürgermeister

IV Textliche Vorschriften - der Örtlichen Bauvorschriften

Gemeinde Inzlingen

Örtliche Bauvorschriften

„In den Gattern II“

(teilweise Änderung des Bebauungsplans „In den Gattern“)

Textliche Vorschriften

1. **GESTALTUNG DER GEBÄUDE**

1.1 **Dachform, Dachneigung**

Festgesetzt sind Satteldächer. Die Dachneigung beträgt 15 - 35°.

Bei untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden können Abweichungen zugelassen werden.

Die Firste der Dächer müssen parallel zu der längeren Gebäudeseite verlaufen, vgl. Darstellung im Planteil.

1.2 **Dachaufbauten / Dachausschnitte**

Dachaufbauten sind bei Dächern mit mindestens 27° Dachneigung zulässig.

Dachaufbauten oder Dachausschnitte dürfen sich maximal über 1/3 der Trauf-
länge, bezogen auf die jeweilige Gebäudeseite erstrecken und müssen von den
Giebeln mindestens 1,5 Abstand einhalten.

1.3 **Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte sind nur zulässig, soweit sie überdacht werden (seitlich offene
Dachgaupen).

1.4 **Materialien**

Blendende, stark reflektierende und grell getönte Dach- und Wandverklei-
dungsmaterialien sind nicht zulässig.

2. **EINFRIEDIGUNGEN**

2.1 Einfriedigungen sind entlang der "Sonnhalde" nur in Form von Mauern, Holz- und
Metallzäunen oder Laubhecken, mit und ohne Maschendraht bis zu einer Höhe
von 1,2 m zulässig. Mit Laubhecken ist ein Mindestabstand von 0,5 m vom Stra-
ßenrand einhalten.

2.2 Im übrigen sind Einfriedigungen der o.g. Art entlang anderer Grundstücksgrenzen
bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

2.3 Hecken aus Koniferen sowie Einfriedigungen aus Stacheldraht sind im gesamten
Plangebiet nicht zulässig.

3. **STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER**

Standplätze für Abfallbehälter sind innerhalb der oder als Anbauten an Garagegebäude anzulegen. Soweit dies nicht möglich ist, sind sie als eigenständige Nebenanlage zu gestalten oder mit einem Sichtschutz in Form einer Laubhecke zu versehen.

4. **GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN UND VORGÄRTEN**

4.1 Zufahrten, Garagenvorplätze und Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decken, als Kies- oder Splittdecken, als Schotterrasendecken oder als Rasenpflaster) angelegt werden. Treppen und Vorflächen von Hauseingängen können als Stein- oder Betonstufen auch mit befestigten Zwischenpodesten zugelassen werden. Treppen- und annähernd parallel zur Geländeoberfläche geführte Schrägliftanlagen können ausnahmsweise auch in Metall ausgeführt werden.

4.2 Sonstige Freiflächen sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

4.3 Mit dem Bauantrag ist der Nachweis über die Verwendung des Aushubs und über die Auffüllung des Baugrundstückes vorzulegen (Bundesbodenschutzgesetz, vgl. auch die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen).

5. **NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN**

Neue Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.